

# Pengantar Perencanaan Tapak

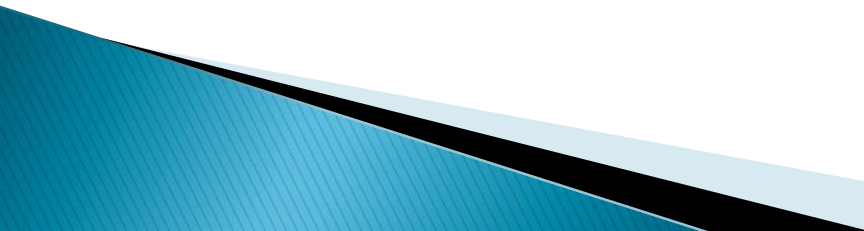
# Pengertian “perencanaan”

**Perencanaan adalah fasilitasi, atau advokasi, atau intervensi yang bertujuan mengubah proses yang sudah ada.**

Perencanaan adalah aktifitas multidimensi yang berusaha untuk integratif. Ini mencakup faktor-faktor sosial, ekonomi, politik, psikologi, antropologi, dan teknologi dengan mempertimbangkan masa lalu, kini, dan yang akan datang. (Rose 1984: 45)

- ▶ Mengapa dan pada situasi apa perencana dapat mengintervensi?
- ▶ Makin kompleks dan tidak pastinya keberpihakan perencana antara sektor publik dan sektor swasta, antara menuruti atasan, kolega perencana lain, dan publik.
- ▶ Umumnya perencana dituntut untuk dapat mewujudkan keinginan publik/masyarakat.

# Tingkat perencanaan

- ▶ Tingkat perencanaan (spasial geografis)
  - ▶ Tingkat tapak / lahan
  - ▶ Tingkat kawasan tujuan wisata
  - ▶ Tingkat regional
  - ▶ Tingkat perencanaan (organisasi/institusi/pranata)
  - ▶ Tingkat 'retail'
  - ▶ Tingkat perusahaan
  - ▶ Tingkat jaringan perusahaan regional
  - ▶ Tingkat jaringan perusahaan internasional
- 

**Perencanaan tapak** adalah suatu proses kreatif yang menghendaki kemampuan pengolahan dari berbagai faktor-faktor kemungkinan.

**Faktor-faktor** tersebut diantaranya adalah lokasi, penempatan, dan hubungan dari seluruh elemen-elemen tapak.

**Elemen-elemen tapak** mencakup :

- ▶ rumah tinggal,
- ▶ ruang-ruang terbuka (privat, semi privat dan publik),
- ▶ jalur jalan pedestrian,
- ▶ jalan-jalan kendaraan dan parkir,
- ▶ fasilitas-fasilitas pelayanan umum.

# Pengertian tapak

- ▶ Tapak adalah lahan dengan luas tertentu yang dialokasikan untuk pembangunan suatu fasilitas bagi kegiatan manusia.
- ▶ Lokasi tapak dapat dilihat dari sisi geografis dan dari sisi guna lahan. Oleh karena itu lokasi merupakan salah satu aspek yang menentukan karakter tapak.
- ▶ Lokasi geografis tapak adalah posisinya terhadap garis bujur dan lintang yang merupakan garis semu di bumi terkait dengan posisi matahari, sehingga keutamaan posisi geografis menentukan keadaan klimatologis tempat itu.
- ▶ Sedangkan lokasi tapak dari sisi guna lahan adalah posisi relatifnya terhadap bagian-bagian petak lahan yang lain yang memiliki fungsi dan pewardahan kegiatan tertentu.

# Komponen Dalam Tapak

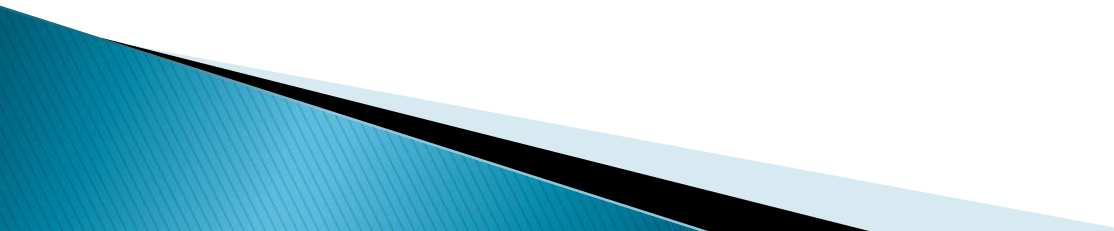
Komponen-komponen di dalam tapak terdiri dari komponen kebendaan (fisik-tersentuh) dan komponen non kebendaan (tak tersentuh), dengan penjelasan sebagai berikut:

- ▶ **Komponen kebendaan** dapat dibedakan menjadi komponen alami seperti tanah, air, cahaya, udara, mineral, binatang dan mikrobia, serta komponen buatan manusia seperti bangunan dan infrastruktur.
- ▶ **Komponen non kebendaan** adalah komponen yang berhubungan dengan karakteristik aktivitas manusia dalam menggunakan tempat tersebut. Dalam hal ini komponen non kebendaan dapat disebut dengan komponen budaya, yang meliputi kegiatan manusia dan tata nilai yang dilekatkan pada tempat tersebut, misalnya tata aturan formal dan persepsi orang terhadap suatu komponen yang ada di dalam tapak serta guna lahan.

# Pertimbangan Pemilihan Tapak

- ▶ Luas tapak, dibandingkan dengan luas bangunan atau fasilitas lain yang akan dibangun
- ▶ Bentuk tapak, persil yang tidak digunakan, status lahan & ruang bebas
- ▶ Topografi, seperti pohon peneduh, pemandangan bagus & lereng yang menyenangkan
- ▶ Kualitas lingkungan
- ▶ Dampak proyek terhadap lingkungan sekitarnya



- ▶ Bahaya: Kemungkinan banjir, longsor, kedekatan terhadap jalur kereta api, lalu lintas cepat, bantaran tinggi, perairan yang tidak terlindungi, keberadaan serangga pengganggu seperti rayap, nyamuk, muka air tanah yang tinggi sehingga menyebabkan kelembaban pada bangunan.
  - ▶ Gangguan: kedekatan terhadap pabrik, rel kereta api, bengkel, lalu lintas dan sebagainya, yang mengakibatkan gangguan suara, asap, debu, bau-bauan atau getaran.
- 



- ▶ Pertimbangan lingkungan menjadi aspek penting dalam proses perencanaan tapak, yang meliputi analisis iklim mikro dan makro, ekosistem dan keterkaitannya, hidrologi, vegetasi, serta kondisi tanah bawah permukaan. Seperti tapak di tepi pantai, di pegunungan atau di daerah genangan banjir.

Pertimbangan setempat dapat meliputi:

- ▶ Kesesuaian terhadap rencana tata kota yang telah disetujui, rencana sementara atau beberapa kecenderungan dalam penggunaan tanah.
- ▶ Penzanaan (zoning) dan kemungkinan perubahannya
- ▶ Persetujuan dari badan-badan perencanaan setempat



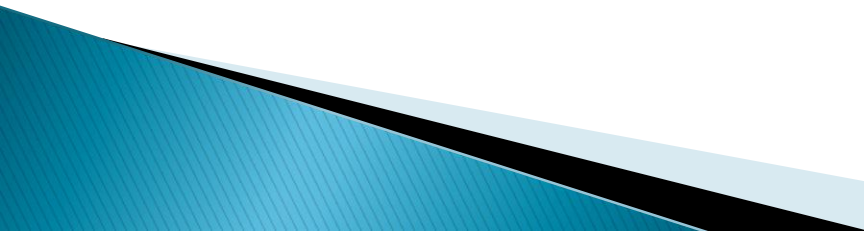
Dalam Pemilihan Tapak dapat diteliti berdasarkan hal ini:

### a. Kesesuaian terhadap Pola Perkotaan

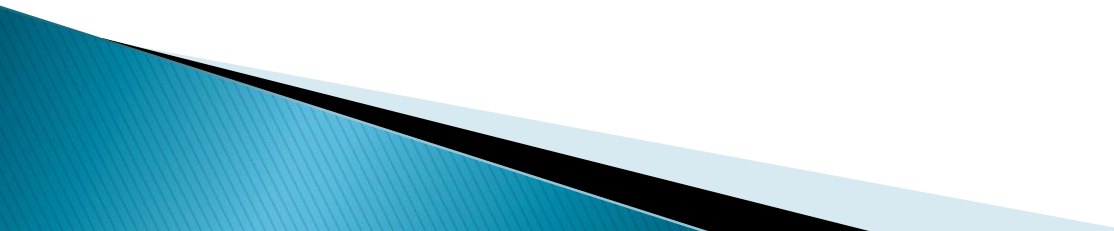
- ▶ Kemungkinan penutupan jalan yang ada dan pembuatan jalan baru.
- ▶ Akibat peraturan bangunan serta kemungkinan rencana penyesuaian.



## **b. Ketersediaan pelayanan kota**

- ▶ Pengumpulan dan pembuangan sampah
  - ▶ Perlindungan terhadap bahaya kebakaran yang dipengaruhi oleh lokasi dan pencapaian tapak
  - ▶ Jalan: penerangan, pembersihan, pemeliharaan, penanaman pohon dan sebagainya
  - ▶ Perlindungan keamanan polusi
- 

## **C. Fasilitas Lingkungan Dan Sosial.**

- ▶ Fasilitas Transportasi Umum: Modus, Rute, Serta Biaya Untuk Mencapai Terhadap Tempat Kerja, Sekolah, Pusat Kota, dan sebagainya
  - ▶ Pencapaian melalui jalan yang diperkeras. Jumlah dan sifat khas ketenagakerjaan dalam jarak jangkauan pejalan kaki
- 

- ▶ Taman dan Tempat Bermain: Lokasi, Fasilitas Yang Tersedia, Pemeliharaan dan Perangkat Pengawasan yang tersedia, Peribadatan, Bioskop, Puskesmas.
- ▶ Toko dan Warung: Jenis dan Lokasi, Perluasan Fasilitas Tambahan sebagai bagian dari Pembangunan Proyek.  
Sekolah (Dasar, Menengah, Atas): Lokasi, Daya Tampung, Pemeliharaan, Pengawasan dan Kemungkinan Pengembangan.

## d. Pertimbangan penggusuran daerah kumuh

- ▶ Jumlah, sifat dan kondisi bangunan yang ada pada tapak
- ▶ Jumlah keluarga penghuni
- ▶ Relokasi penduduk
- ▶ Pemindahan penduduk



# Kriteria Pemilihan Tapak

- ▶ meneliti kesesuaian rencana dengan struktur yang telah ada di tapak.
- ▶ melihat semua struktur yang mungkin kurang sesuai dengan karakter struktur yang akan digunakan di lokasi tersebut. Meskipun struktur yang telah ada tampak bagus, tapi jika tidak sesuai dengan karakter yang diharapkan, maka kemungkinan hasilnya tidak memuaskan karena tidak terjadi keharmonisan dalam tapak.







Kondisi tapak dengan karakter berkontur dan tidak banyak pepohonan

kondisi tapak dengan Karakter rawa-rawa dengan pepohonan musiman



# Tapak yang Ideal

- ▶ Pembangunan yang harmonis adalah yang sesuai dengan karakteristik alami tapak, seperti garis bentuk pepohonan, bentuk topografis, serta kontur lahan misalnya lembah yang indah.

## Sebagai contoh:

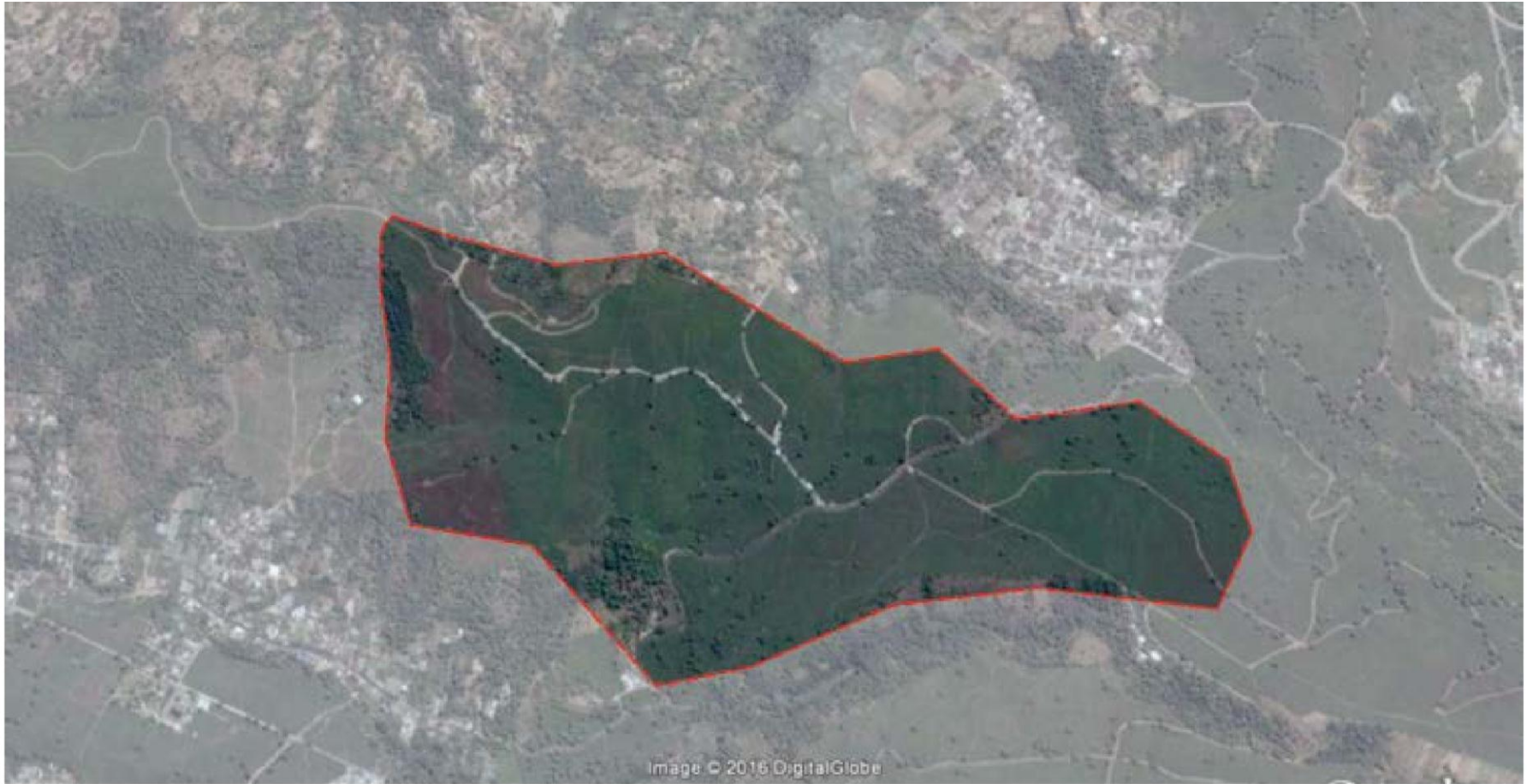
- ▶ Sekolah dengan taman bermain yang terletak di kawasan taman dekat pusat komunitas yang dapat dijangkau dengan aman melalui jalur pejalan kaki;
- ▶ Pabrik dengan unit produksi yang teratur, tangki-tangki, area penyimpanan, dan ruang parkir yang kesemuanya direncanakan berhubungan dengan memikirkan pendekatan kepada jalur pejalan kaki, jalur-jalur lalu lintas, atau dermaga pelabuhan.







# Kawasan Perencanaan



# PERENCANAAN KAWASAN WISATA KEBUN TEH KEMUNING

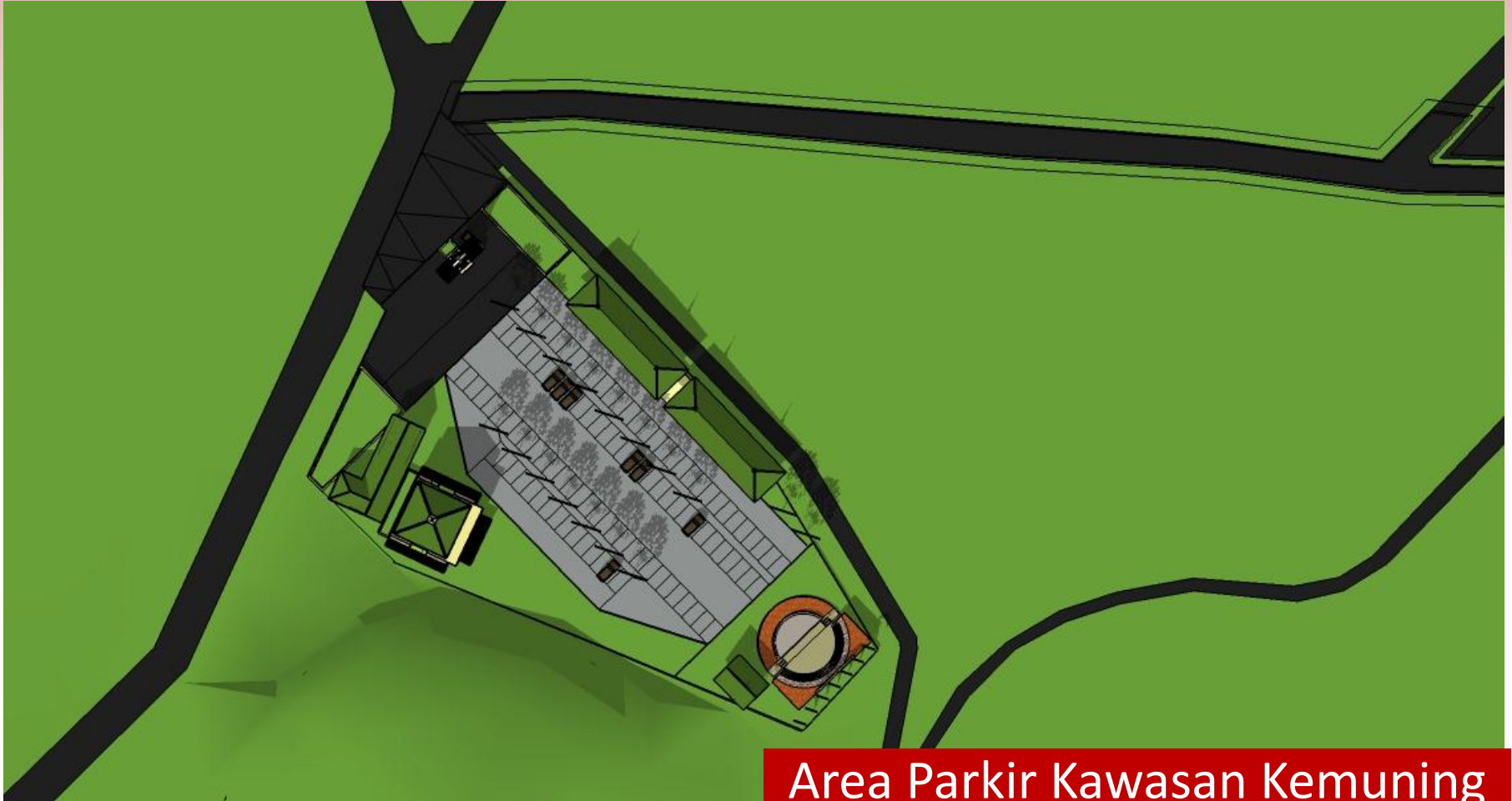


Situasi Kawasan Kemuning



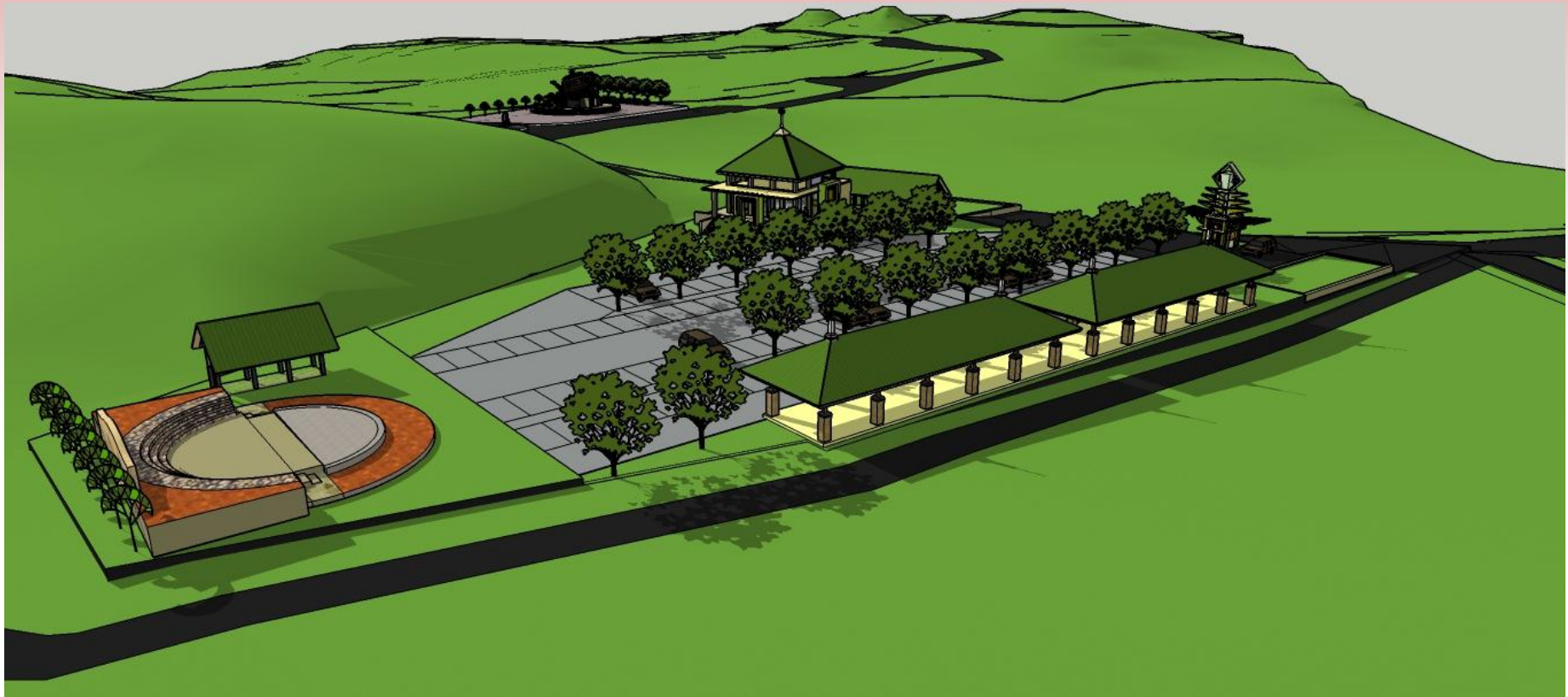


# PERENCANAAN KAWASAN WISATA KEBUN TEH KEMUNING



Area Parkir Kawasan Kemuning

# PERENCANAAN KAWASAN WISATA KEBUN TEH KEMUNING



Area Parkir Kawasan Kemuning

# PERENCANAAN KAWASAN WISATA KEBUN TEH KEMUNING



Area Parkir Kawasan Kemuning

# PERENCANAAN KAWASAN WISATA KEBUN TEH KEMUNING



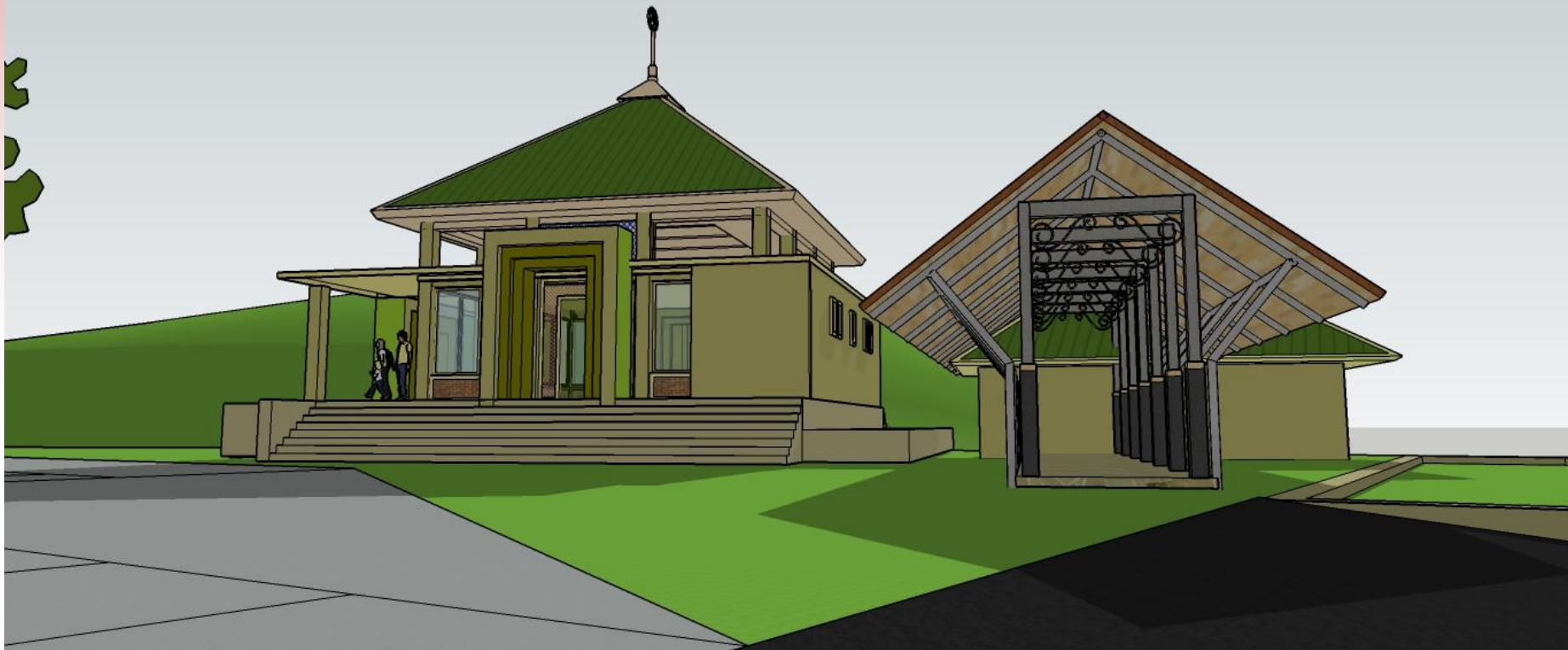
Area Parkir Kawasan Kemuning

# PERENCANAAN KAWASAN WISATA KEBUN TEH KEMUNING



Area Parkir Kawasan Kemuning

# PERENCANAAN KAWASAN WISATA KEBUN TEH KEMUNING



Area Parkir Kawasan Kemuning

# PERENCANAAN KAWASAN WISATA KEBUN TEH KEMUNING



Area Parkir Kawasan Kemuning

# PERENCANAAN KAWASAN WISATA KEBUN TEH KEMUNING



Area Sculpture Teko Kawasan Kemuning



# PERENCANAAN KAWASAN WISATA KEBUN TEH KEMUNING



Area Sculpture Teko Kawasan Kemuning

# PERENCANAAN KAWASAN WISATA KEBUN TEH KEMUNING



Area Sculpture Teko Kawasan Kemuning

# PERENCANAAN KAWASAN WISATA KEBUN TEH KEMUNING



Area Sculpture Teko Kawasan Kemuning

# PERENCANAAN KAWASAN WISATA KEBUN TEH KEMUNING



Area Sculpture Teko Kawasan Kemuning

# PERENCANAAN KAWASAN WISATA KEBUN TEH KEMUNING



Area Sculpture Teko Kawasan Kemuning